

## EL PRODUCTO TURÍSTICO “SUR DE TENERIFE” EN 1998

*Victor O. Martín Martín*

*Doctor en Geografía y Profesor Asociado de Análisis Geográfico Regional del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna*

En el mes de noviembre de 1998 se celebraba el vigésimo aniversario de la inauguración del Aeropuerto Reina Sofía-Tenerife Sur, la infraestructura pública que pretendía potenciar el incipiente producto turístico “Sur de Tenerife” como el destino de sol y playa de Tenerife. Con un coste de 3.000 millones de pesetas, durante el primer año de apertura pasaron por su terminal un millón de pasajeros. Más de 13.000 millones de pesetas se han invertido a partir de entonces para aumentar su capacidad (en 1998 llegó a mover más de 8 millones de pasajeros). Cinco empresas se han presentado al concurso internacional para elaborar y ejecutar el proyecto que prevé invertir más de 40.000 millones para la construcción de una gran terminal y una nueva pista. Parece que la “capacidad de carga” del Sur de Tenerife no ha tocado techo.

### **1. Delimitación y caracterización del producto**

El producto turístico “Sur de Tenerife” comprende las laderas de la vertiente de sotavento (Sur y Suroeste) de la Isla de Tenerife. Entre el mar y las cumbres situadas a más de 2.500 metros de altura (Pared de la Caldera de Las Cañadas del Teide y Pico Viejo), separados por profundos barrancos, se ubican, de Este a Oeste, los municipios de Fasnia, Arico, Granadilla, San Miguel, Vilaflor, Arona, Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide.

La caracterización de este producto turístico es necesaria hacerla desde un punto de vista espacialmente integrador (costa, medianías y cumbres) ya que, aunque la oferta alojativa esté enormemente concentrada, los recursos turísticos utilizados se localizan en el conjunto del territorio delimitado por los municipios citados anteriormente.

Se pueden distinguir cuatro núcleos turísticos que de mayor a menor importancia son: Playa de las Américas-Los Cristianos (compartido entre los municipios de Arona y Adeje, oferta cerca del 75 % de las plazas), Ten-Bel/Costa del Silencio (Arona), Acantilado de Los Gigantes-Puerto Santiago (Santiago del Teide) y El Guincho-Amarilla Golf (San Miguel). Completan la oferta alojativa en explotación diversas urbanizaciones puntuales del litoral adejero y de los municipios de Guía de Isora y Granadilla. En el traspais litoral se ubican una serie de urbanizaciones residenciales cuyo principal atractivo es el clima y la tranquilidad. En las medianías (400-1.000 m de altitud) se ha comenzado a ofertar varias instalaciones de turismo rural como hoteles y casas rurales. Este producto turístico concentra el 64 % de las explotaciones turísticas y el 77 % de las plazas de Tenerife.

Al igual que la oferta alojativa tiende a instalarse en todo el territorio, también a) la oferta complementaria y b) los nuevos recursos turísticos aprovechados se distribuyen por el espacio terrestre y marino del Sur de Tenerife. Entre la primera destacan un puerto de pasajeros, pesquero y deportivo (Los Cristianos que comunica por mar a Tenerife con el resto de las islas de la provincia), 2 puertos deportivos (Puerto Colón en Playa de las Américas y Puerto de Los Acantilados de los Gigantes en Santiago del Teide), un parque acuático y otro de animales exóticos, 5 campos de golf (dos de 18 hoyos en San Miguel, uno de 18 y otro de 9 hoyos en Arona, uno de 18 hoyos en Adeje), un estadio con pista de atletismo, un centro de congresos y auditorium privado y otro público en construcción. Entre los segundos, la combinación entre los recursos naturales del mar, el viento y un paisaje volcánico singular permite la práctica de numerosos deportes y actividades: submarinismo, esquí acuático, surf, windsurfing, excursiones en barco y observación de cetáceos, parapente, escalada, barranquismo, senderismo, mountainbike... La revalorización del patrimonio natural a través de la catalogación, delimitación y conservación de los espacios protegidos se está convirtiendo también en otro de los atractivos más importantes del producto turístico. No en vano algo más del 40 % de la superficie del producto turístico “Sur de Tenerife” está protegida por la Ley de Espacios Naturales de

Canarias de 1994. Por último, el paisaje agrario tradicional (algunos de ellos únicos en el mundo como el de los enarenados en jable -piroclastos ácidos-) y los núcleos históricos de las medianías constituyen los últimos recursos turísticos revitalizados (reparación de la red de senderos y caminos tradicionales y restauración del patrimonio arquitectónico y etnográfico) con el objeto de diversificar este producto turístico.

## 2. Coyuntura en 1998<sup>1</sup>

### La oferta

La oferta de plazas turísticas en hoteles y apartamentos se situó en 347 establecimientos (342 en 1997) y 120.327 plazas (118.108 en 1997), 43.601 (36,2 %) de las cuales correspondían a 87 explotaciones hoteleras y 76.726 (63,8 %) a 260 explotaciones de apartamentos. Estas cifras muestran la mayor importancia del conjunto de la oferta extrahotelera frente a la hotelera, así como la entrada en funcionamiento de 1 nuevo hotel y 4 complejos extrahoteleros durante el año 1998. De las algo más de 2.200 nuevas plazas alojativas, lo que supone un crecimiento del 1,8 % respecto al año anterior, 411 corresponden a establecimientos hoteleros y 1.808 a apartamentos.

**Cuadro 1. Distribución del número de explotaciones turísticas por categorías en el Sur de Tenerife en 1998.**

CATEGORÍA	Nº Establecimientos Sur	Plazas Sur	Plazas/Establecimiento	Nº Establecimientos Isla	Plazas Isla
1 Estrella	9	388	43,1	25	1.099
2 Estrellas	6	269	44,8	27	1.793
3 Estrellas	35	17.397	497,0	69	22.128
4 Estrellas	30	22.032	734,4	58	35.724
5 Estrellas	7	3.515	502,1	10	5.041
Total Hoteles	87	43.601	501,2	189	65.785
Extrahoteleros	260	76.726	295,1	354	90.822
<b>Total General</b>	<b>347</b>	<b>120.327</b>	<b>346,7</b>	<b>543</b>	<b>157.932</b>

Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife.

La oferta extrahotelera (68,6 %) y, sobre todo, la hotelera (80,9 %) se localiza preferentemente en el área litoral (unos 10 km de playas de arena tanto naturales como regeneradas) del centro turístico de Playa de las Américas-Los Cristianos. En los restantes tres núcleos turísticos de cierta entidad (Ten/Bel-Costa del Silencio, El Guincho-Amarilla Golf y Acantilados de los Gigantes-Puerto Santiago) predomina la oferta extrahotelera. La incipiente oferta alojativa de Arico y Vilaflor y una parte de la de Granadilla se refiere a hoteles y casas rurales<sup>2</sup>.

Por categorías, los hoteles del Sur de Tenerife son mayoritariamente de 3 y 4 estrellas, ya que ambas categorías suponen el 90,4 % de las plazas hoteleras, aunque no es desdeñable el aumento de los hoteles de 5 estrellas (8 %), sobre todo en los últimos años.

Durante el año 1998, los municipios que aumentaron su oferta alojativa fueron Adeje, Santiago del Teide y San Miguel con 1.418, 943 y 220 respectivamente; mientras que Arona experimentó un ligero descenso.

<sup>1</sup> Agradecemos a Julio Ramallo y Ana de Armas, componentes del Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife, el habernos facilitado la información estadística utilizada para la elaboración de este apartado.

<sup>2</sup> Una parte importante de la oferta turística, aunque aún no estudiada ni cualitativa ni cuantitativamente, es la que se escapa a las estadísticas oficiales en forma de oferta en viviendas de segunda residencia y, en ocasiones de apartamentos ilegalmente comercializados. Esta oferta se localiza al interior de las urbanizaciones de primera línea de costa, en las urbanizaciones típicamente residenciales del traspais litoral y en diversos núcleos litorales tradicionales destinados mayoritariamente al turismo local. Como por ejemplo: El Porís (Arico), El Médano (Granadilla), Las Galletas y núcleo tradicional de Los Cristianos (Arona), Playa de San Juan y Alcalá (Guía de Isora) y Puerto Santiago (Santiago del Teide).

Cuadro 2. Plazas turísticas por municipios y categorías en el Sur de Tenerife en 1998.

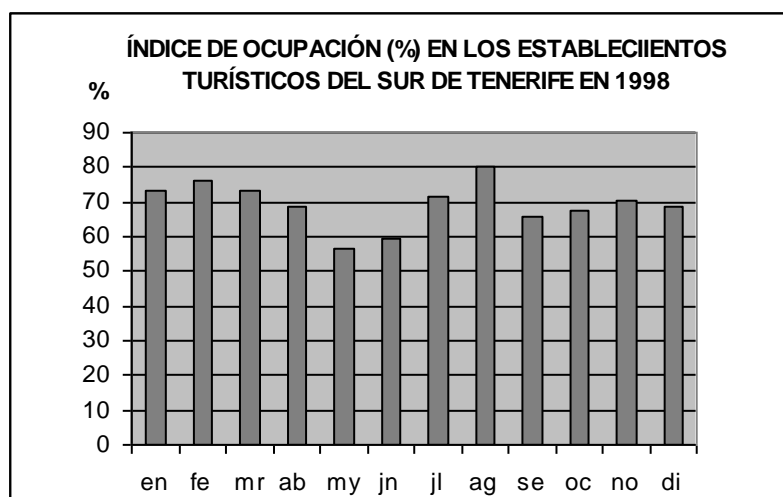
Municipio	1 Estr	2 Estr	3 Estr	4 Estr	5 Estr	Total Hoteleros	Extrahoteleros	Total plazas
Adeje	188		8.229	12.266	1.283	21.966	32.732	54.698 (45,4)*
Arona	139	185	6.713	7.871	2.232	17.140	32.058	49.198 (40,9)
Santiago del Teide				1.495		1.495	6.755	8.250 (6,8)
San Miguel			350			350	4.354	4.704 (3,9)
Granadilla	30	84	503	400		1.017	759	1.776 (1,5)
Guía de Isora	31		1.562			1.593		1.593 (1,3)
Arico			20			20	52	72 (0,1)
Vilaflor			20			20		20 (0,05)
Fasnia							16	16 (0,05)
<b>TOTAL</b>	<b>388</b>	<b>269</b>	<b>17.397</b>	<b>22.032</b>	<b>3.515</b>	<b>43.601</b>	<b>76.726</b>	<b>120.327</b>

Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife. \* Entre paréntesis, porcentaje respecto al total de plazas del Sur de Tenerife.

### La demanda

De los 4.367.192 turistas que visitaron Tenerife, unos 3.189.000 (73 %) pasaron sus vacaciones en el Sur de la isla. Con respecto al año anterior (cuando se alojaron en el Sur de Tenerife 3.121.746), en 1998 se produjo un crecimiento del 2,1 %.

La estancia media fue de nueve días y medio, lo que eleva la cifra de pernoctaciones a más de 30,6 millones (76,9 % del total insular).



La estacionalidad es poco acusada en Canarias en general y en el Sur de Tenerife en particular. Con un índice de ocupación medio anual del 69,3 % durante 1998 (1,9 % superior al año anterior), sólo los meses de mayo y junio (58,2 %) se pueden considerar como temporada baja, mientras que en los meses invernales de enero, febrero y marzo se alcanzan los índices de mayor ocupación (75 %). El crecimiento del turismo peninsular en los meses estivales sigue generando el máximo mensual en agosto (80,3 %).

Las tres nacionalidades más representadas en los turistas llegados a este destino turístico son, por orden de importancia, la británica (42,3 %), la alemana (13 %) y la española (10,2 %). El peso del turismo británico, menor porcentualmente que hace algunos años, sigue dando carácter a la demanda de este destino turístico. Durante el pasado año, el crecimiento experimentado en lo que al número de turistas se refiere se debió fundamentalmente a los de origen británico, al procedente de la Europa del Este y al turismo escandinavo; mientras que se estancó el peninsular y disminuyó el francés y el italiano.

Cuadro 2. Estimación de turistas por nacionalidades y municipios en el Sur de Tenerife.

Pais	Adeje	Arona	Santiago del Teide	San Miguel	Granadilla	Resto Sur*	Total
España	148.288	133.378	22.366	12.753	4.815	4.709	326.309
Holanda	61.185	55.033	9.228	5.262	1.987	1.943	134.638
Bélgica	64.701	58.195	9.759	5.564	2.101	2.055	142.375
Alemania	189.081	170.068	28.519	16.261	6.139	6.004	416.072
Francia	60.471	54.391	9.121	5.201	1.963	1.920	133.067
Gran Bretaña	613.289	551.621	92.501	52.743	19.913	19.476	1.349.543
Irlanda	9.905	8.909	1.494	852	322	315	21.797
Italia	47.711	42.914	7.196	4.103	1.549	1.515	104.988
Suecia	62.454	56.174	9.420	5.371	2.028	1.983	137.430
Noruega	27.718	24.930	4.181	2.334	900	880	60.943
Dinamarca	25.917	23.311	3.909	2.229	842	823	57.031
Finlandia	23.932	21.526	3.610	2.058	777	760	52.663
Suiza	19.453	17.497	2.934	1.673	632	618	42.807
Austria	14.919	13.419	2.250	1.233	484	474	32.779
Resto Europa	61.379	55.207	9.258	5.279	1.993	1.949	135.065
EE.UU.	3.298	2.966	497	234	107	105	7.207
Canadá	326	293	49	28	11	10	717
Resto América	2.303	2.071	347	198	75	73	5.067
Resto Mundo	12.927	11.627	1.950	1.112	420	411	28.447
<b>TOTAL</b>	<b>1.449.257</b>	<b>1.303.530</b>	<b>218.589</b>	<b>124.488</b>	<b>47.058</b>	<b>46.023</b>	<b>3.188.945</b>

Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife. \*Resto Sur corresponde a los municipios de Guía de Isora, Fasnia, Arico y Vilaflor.

### 3. Principales objetivos y medidas de la política turística

Los principales puntos de la política turística son los referidos a a) las infraestructuras, b) la promoción del producto turístico y c) la planificación territorial de los municipios.

#### a) Las infraestructuras.

En noviembre se inauguró la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Arona-Adeje<sup>3</sup> que con una capacidad de 25.000 m<sup>3</sup> servirá para regar las explotaciones agrícolas de la zona costera que va desde Arona a Guía de Isora.

Se están llevando a cabo los 4,8 km de la prolongación de la Autopista del Sur en Adeje (Fañabé- Armeñime), así como las obras de conversión en rambla de la Carretera General del Sur C-822 a su paso por Playa de las Américas. Se construye el parque urbano del Barranco de Troya en esta misma zona turística.

Las inversiones públicas en la oferta turística complementaria se están materializando en la construcción del Palacio de Congresos y Centro de Convenciones. Además, en el Polígono Industrial de Granadilla, se inauguró el Paseo por las Energías Renovables Montaña Pelada. Llevada a cabo por el Instituto Tecnológico de Energías Renovables (I.T.E.R.), los 55 millones de su presupuesto han sido financiados por el Cabildo de Tenerife y la Consejería de Turismo de la Comunidad Autónoma.

El Cabildo ha continuado ejecutando diversos planes de acción anuales encaminados a la mejora del medio ambiente en las áreas turísticas: Plan Integral Tenerife y el Mar para la mejora de accesos al litoral, Plan de Miradores, Plan de Señalización Turística, Campaña de Fachadas y Programa de Mobiliario Urbano.

El remozamiento del patrimonio arquitectónico y etnográfico es otra de las novedosas actuaciones de las instituciones públicas. En el año 1998, iglesias, conventos, casonas, caminos y diversos lugares de interés cultural han seguido siendo objeto de restauración y acondicionamiento para transformarlos en un recurso turístico-cultural.

#### b) La promoción del producto turístico.

Se ha llevado a cabo conjuntamente entre el Cabildo Insular y los Ayuntamientos del Sur de Tenerife. No obstante, algunos ayuntamientos han acudido a diferentes ferias de turismo de forma

<sup>3</sup> La obra de la EDAR de Playa de las Américas tuvo un presupuesto 4.000 millones de pesetas (1.580 de los Fondos de Cohesión; 1.094 del Estado; 822 del Gobierno de Canarias; Cabildo, Ayuntamientos de Adeje y Arona 144 millones cada uno).

independiente en la creencia de que sus respectivos municipios presentan un producto diferenciado dentro del contexto del Sur de Tenerife.

Por ejemplo, el Ayuntamiento de Granadilla promocionó el municipio como destino turístico alternativo en la Feria de Turismo Rural Agrotur 98 celebrada en Cornellá de Llobregat.

c) La planificación territorial de los municipios.

Mientras sigue la fase de tramitación del Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife, diversos municipios culminan la aprobación del planeamiento parcial, terminan por aprobar sus nuevos instrumentos de planeamiento o inician su modificación. La revitalización de proceso inmobiliario-turístico en Adeje provoca la aprobación de diversos planes parciales en los ámbitos del Suelo Apto para Urbanizar de sus tantas veces modificadas Normas Subsidiarias, así como varias modificaciones de los planes parciales vigentes<sup>4</sup>. Mientras que en Arona sigue sin aprobarse el Plan General, por lo que la Modificación Puntual del antiguo documento de planeamiento es la fórmula más recurrida para desarrollar el área urbano-turística del litoral. El Ayuntamiento de este último municipio aprueba la Modificación propuesta por los propietarios de uno de los planes parciales del entorno de Los Cristianos con el objeto de acomodarlo a las nuevas necesidades del mercado inmobiliario. Se trata del polémico plan parcial Colinas de Guaza que, aprobado en la década de los setenta, no había podido ejecutarse por problemas jurídicos. Por último, Vilaflor y Fasnia, dos pequeños municipios de la periferia del producto turístico "Sur de Tenerife", cuentan con nuevos documentos municipales de planeamiento.

#### 4. Comportamiento de los agentes empresariales

En 1998 se ha consolidado la nueva fase de expansión de la construcción en las áreas turísticas del Sur de Tenerife. Continúan las obras de varios hoteles (con capital peninsular y extranjero) del sector de Playa de las Américas correspondiente al municipio de Adeje (planes parciales de la ampliación norte de dicho centro turístico), pero también se estaban construyendo diversos complejos de apartamentos, bungalows y chalets de carácter residencial<sup>5</sup>. Los campos de golf de 18 hoyos de Playa de las Américas (Arona) y Costa Adeje (Adeje) han sido inaugurados. En ambos se está ejecutando una gran parte de las promociones inmobiliarias que llevaban aparejadas los planes parciales que proyectaban dichas instalaciones deportivas<sup>6</sup>. En el sector de Playa de las Américas correspondiente al municipio de Arona ya no quedan parcelas por edificar. En la deteriorada urbanización Palm-Mar (Arona), después de que la inmobiliaria Urbis adquiriera una gran parte de los terrenos, se han llevado a cabo obras de urbanización con el objeto de relanzarla. Dentro del capítulo de la recualificación (obligada) del centro turístico de Playa de las Américas, se aprobaba la licencia para la construcción de un hotel de cinco estrellas de 290 plazas en la parcela del antiguo Hotel Europe que fue dinamitado por problemas de aluminosis en el mes de junio. Acantilados de los Gigantes-Puerto Santiago (Santiago del Teide) construye las últimas obras que se sitúan en la primera línea de costa, por lo que han comenzado a urbanizarse los planes parciales del interior y la construcción simultánea de apartamentos, bungalows y chalets. En las otras áreas turísticas del Sur de Tenerife se observan numerosas obras en marcha (Ten-Bel/Costa del Silencio y campos de golf de San Miguel).

<sup>4</sup> El alcalde de Adeje, José Miguel Rodríguez Fraga, manifestó a un periódico local que un Plan General de Ordenación Urbana en su municipio es inviable si se hace muy rígido y encorsetado. Para el edil, la elaboración de un proyecto urbanístico de estas características no introduciría grandes cambios respecto a las actuales normas subsidiarias y, en cambio, si crearía grandes problemas, por lo que "preferimos una política de operaciones concretas de modificaciones puntuales" (Periódico EL DÍA: 22/11/98, pg. 42).

<sup>5</sup> En diciembre las autoridades locales anunciaban que en el litoral de Adeje se estaban invirtiendo unos 50.000 millones de pesetas (Periódico EL DÍA: 13/12/98, pg. 46). Y las inversiones seguían llegando, pues en El Puertito de Adeje se va a construir la primera ciudad de vacaciones de la Isla (dos nuevos hoteles de cuatro estrellas con capacidad para 900 camas).

<sup>6</sup> Por ejemplo, 445 apartamentos con categoría de cuatro llaves en el Golf Las Américas, con una inversión de 3.000 millones de pesetas. También en Arona y con una inversión conjunta de 2.000 millones de pesetas, el Ayuntamiento aprobaba las licencias para empezar a construir otras 200 unidades residenciales (Ten-Bel), un centro comercial (Los Cristianos) y una escuela de golf (Guaza).

El hotel Bahía del Duque, ubicado en el área de expansión norte del sector de Playa de las Américas perteneciente a Adeje, fue galardonado con el Premio Holly '98 a la mejor instalación hotelera del mundo. El premio lo otorga la empresa TUI, el principal touroperador alemán, y es el resultado de las encuestas realizadas a sus clientes en unos 6.000 establecimientos hoteleros repartidos por todo el mundo. Otros tres hoteles más del Sur de Tenerife se encontraban entre los 100 primeros del mundo según el touroperador alemán (Jardín Tropical, Guanahani y Riu Bonanza)

En cuanto al turismo rural, cabe decir que la oferta alojativa sigue consolidándose, pues la ocupación rondó el 60 % en las 120 plazas que funcionan en esta comarca (2 hoteles y 16 casas rurales). Se han presentado cuatro proyectos de casas rurales en Arico, donde ya existen un total de trece, un hotel rural, un centro de visitantes, un centro de artesanía, oficina de turismo rural y más de una veintena de artesanos. En Granadilla se construye la Oficina Comarcal de Turismo Rural Chasna-Isora.

## **5. Conclusiones**

El Sur de Tenerife ha experimentado un ligero crecimiento tanto en la oferta alojativa como en la demanda, batiendo un nuevo récord de llegada de turistas en el año 1998.

La aprobación inicial o definitiva de diversos instrumentos de planeamiento tanto general como parcial, las numerosas obras públicas (infraestructuras hídricas, vías de comunicación y oferta complementaria) y privadas (hoteles, complejos de apartamentos, segunda residencia, campos de golf) terminadas y en ejecución, confirman el inicio de una nueva expansión inmobiliario-turística.

Finalmente, la creación de nuevos atractivos turísticos (campos de golf, deportes y actividades en la naturaleza, los espacios naturales protegidos, el paisaje agrícola tradicional, el patrimonio arquitectónico y etnográfico) representa la estrategia de diversificación de la oferta complementaria por parte de los agentes turísticos, difundiendo las actividades turísticas por todo el ámbito territorial del "Sur de Tenerife". Aún así, este destino sigue confirmándose como el más genuino producto turístico litoral de sol y playa de la provincia de Santa Cruz de Tenerife.